案件

長尾駅周辺地区まちづくり構想の策定について

市街地開発課

１．政策等の背景・目的及び効果

本市では、ＪＲ長尾駅周辺において、これまで地域の代表者が中心となって組織されている「枚方市長尾地域まちづくり推進協議会」等と連携を図りながら、土地区画整理事業などの計画的なまちづくりを推進していくためのビジョンとなる長尾駅周辺地区まちづくり構想（以下「まちづくり構想」という。）の策定に向けて取り組んできたところです。

今回、この間進めてきました地権者へのアンケート調査、民間事業者ヒアリングや地権者への説明会などを踏まえ、まちづくり構想（案）を取りまとめましたので報告するものです。

なお、本構想策定後は、地権者組織設立に向けて支援を行ってまいります。

２．内容

・長尾駅周辺地区まちづくり構想（案）※資料１

・まちづくり構想（案）に関する地権者への説明会、関係団体への意見聴取　※参考資料１

３．実施時期等

令和４年（２０２２年）８月　　　建設環境委員協議会へ報告（とりまとめ報告）

　　　　　　　　　　　９月　　　まちづくり構想策定・公表

＜まちづくり構想策定後の想定スケジュール＞

・第１段階　　　地権者組織の設立

（組織化に向けた支援、土地区画整理事業を基本とした事業手法の検討など）

・第２段階　　　事業化

（事業協力者の募集・選定支援、準備組合への運営支援など）

・第３段階　　　事業化手続き・実施

（都市計画手続き、事業認可手続きなど）

・第４段階　　　工事着手

４．総合計画等における根拠・位置付け

①総合計画

基本目標　安全で、利便性の高いまち

施策目標５　快適で暮らしやすい環境を備えたまち

②都市計画マスタープラン

第３章　地域別構想　６　中東部地域　３　地域の都市づくりの方針

・長尾駅周辺の広域的な都市機能を集積する拠点の形成

・多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市住居の促進

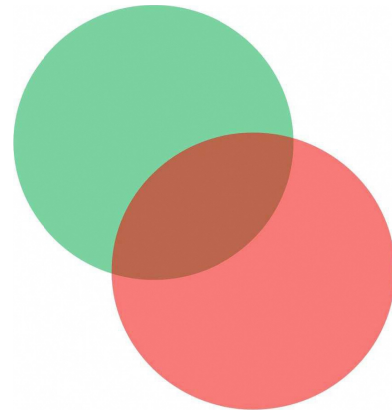
５．関係法令・条例等

都市計画法

６．事業費・財源及びコスト

《事業費》　7,930千円

支出内訳　都市計画マスタープラン及び立地適正化計画推進事業経費：7,930千円

《財　源》　一般財源　7,930千円（令和３年度繰越予算）

長尾駅周辺地区
まちづくり構想（案）

令 和 ４年 ９月
枚　　　方　　　市

＜お問い合わせ＞
枚方市　市街地開発課　TEL（０７２）８４１－１４２３
枚方市　ホームページ（http://www.city.hirakata.osaka.jp／）

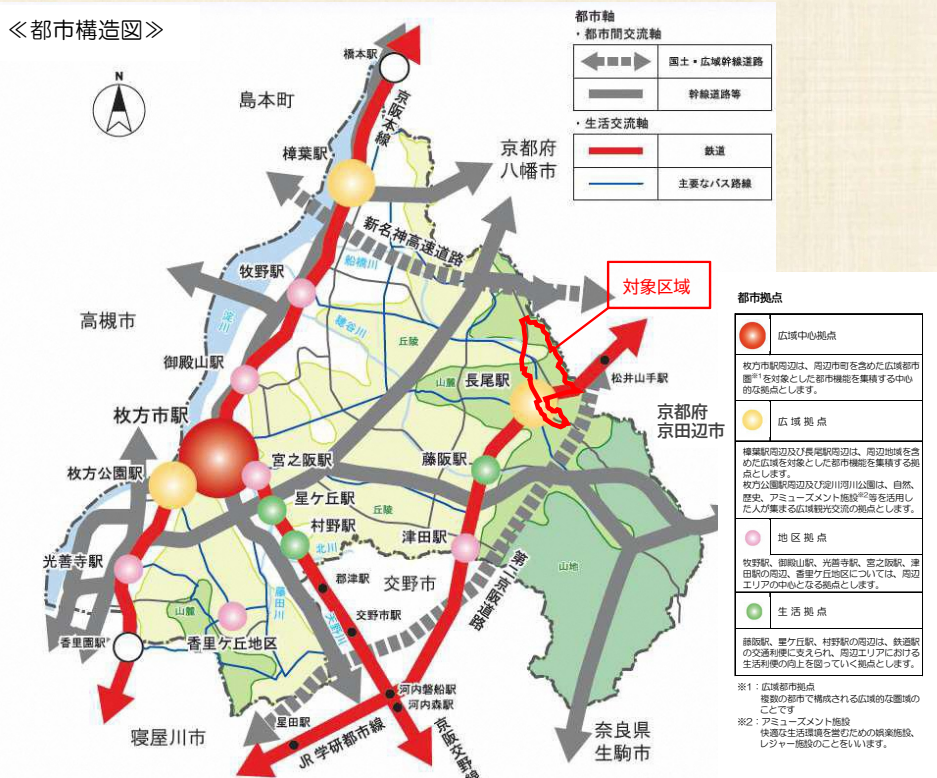
■長尾駅周辺地区の地域特性とまちづくり構想策定の目的

本地区は、枚方市の中東部に位置するJR学研都市線・長尾駅周辺の地域です。

本地区をとりまく交通環境として、長尾駅は、大阪市内の京橋駅へ30分で到達できる利便性に加え、平成26年3月の駅前交通広場の完成により、交通結節点としての機能が高まり、駅周辺が広域拠点として発展していくことが期待されています。（長尾駅乗降客数：2万3千人／日、令和2年度）

また、本地区の北方約2kmには、第二京阪道路（平成22年3月開通）と新名神高速道路（令和9年度開通予定）へ接続する八幡京田辺ICが近接し、国土軸を形成する高速道路への高いアクセス性を有する地域となっています。

さらに、本地区周辺では、都市計画道路・内里高野道線、長尾家具町線、牧野長尾線、長尾杉線の道路整備が進んでおり、更なる交通利便性の向上が見込まれる一方で、道路の整備による幹線道路沿道における無秩序な土地利用が懸念されることから、良好なまちづくりの方策が必要とされています。

このような背景から、本地区の立地特性を生かし、長尾駅の周辺において新たなまちづくりの可能性のある面積約95ヘクタールの市街化調整区域を対象として、まちづくり構想を策定し、本市中東部地域の拠点にふさわしい魅力あるまちづくりを計画的に推進するものです。

枚方市都市計画マスタープラン（R4.3改定）より抜粋

■枚方市都市計画マスタープラン・中東部地域における本地区の位置づけ

●長尾駅周辺地区は、市街化を抑制する「市街化調整区域」に指定されており、土地利用の方針として「環境共生ゾーン」に位置付けられ、地域環境と調和を図りながら、主として農地の保全・活用を図る地域となっています。地域のまちづくりに資するものとして、将来的に市街化区域編入が検討できる場合は、一定の都市的土地利用を図ることにより都市の健全な発展を促します。

長尾駅周辺地区に関する地域の都市づくりの方針

・長尾駅周辺の広域的な都市機能を集積する拠点の形成

長尾駅周辺においては、広域エリアの中心となる商業、業務、医療などの多様な都市機能の集積を図ります。

・多様な都市機能と調和した良好な居住環境の形成と都市居住の促進

多様な都市機能と調和した利便性が高く良好な居住環境を形成し、都市居住を促進します。

・企業団地や国道1号、第二京阪道路沿道地域における産業の集積

幹線道路の交通利便を生かし、企業団地や、国道1号、第二京阪道路の沿道地域における産業集積を図ります。

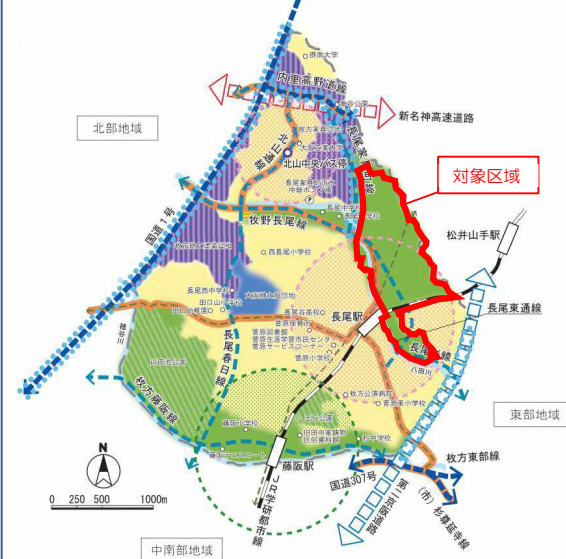
・新名神高速道路の整備促進

広域都市圏との連携強化、災害時の緊急輸送ルートの確保などが期待される新名神高速道路の整備を促進します。

≪地域別方針図・中東部地域≫

凡例

都市的	都市拠点系		都市機能集積ゾーン
			生活利便ゾーン
	居住系		居住ゾーン
			環境共生居住ゾーン
	産業系		工業集積ゾーン
			住工協調ゾーン
			沿道産業集積ゾーン
環境保全	自然地・		環境共生ゾーン

	JR学研都市線
	国土幹線道路
	広域幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	主要なバス路線
	都市計画公園（近隣公園以上）・緑地
Ⓟ	ポンプ場
	河川
	地域界

枚方市都市計画マスタープラン（R4.3改定）より抜粋

・内里高野道線の整備促進

新名神高速道路のアクセス道路となる内里高野道線や、それに関連する道路、公園の整備を促進します。

・長尾杉線の実現化

第二京阪道路の全線開通に伴って発生している交通渋滞の緩和や新名神高速道路などの高速道路ネットワーク及び長尾駅周辺地区へのアクセス性の向上などを図るとともに、災害時の支援活動における拠点となる東部公園などへ連絡する長尾杉線の実現に向けて取り組みます。

・長尾駅周辺の交通機能の強化

中東部地域の拠点として、長尾駅前広場などの交通結節点整備や交通機能の強化を図ります。

・牧野長尾線の整備

東部地域における長尾駅前や府道などの周辺道路の交通渋滞を緩和し、交通の円滑化や安全な歩行空間の確保などを図る牧野長尾線の整備を進めます。

・鉄道駅周辺におけるバリアフリー化の促進

長尾駅及び藤阪駅周辺の道路や主要な公共施設などにおいては、安全かつ円滑な移動などができるよう、枚方市バリアフリー基本構想の取り組みをはじめとした、バリアフリー化を促進します。

・都市計画道路における歩行者、自転車の通行空間の確保

新たに道路整備を行う長尾杉線、長尾春日線などの都市計画道路においては、通学路などの安全な歩行者空間、自転車の通行空間の確保などを図ります。

・都市農地の保全、活用

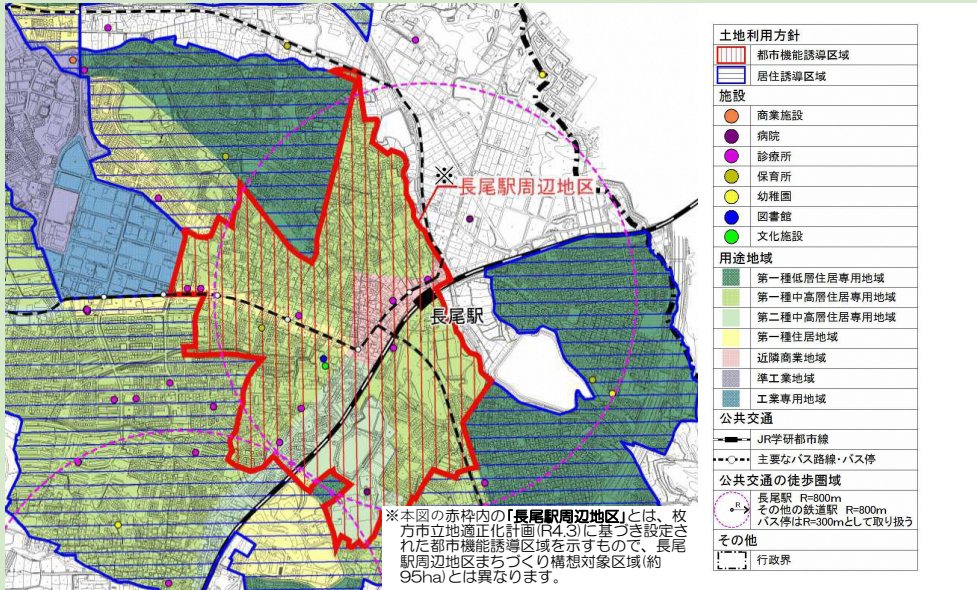
都市農地は良好な景観の形成や自然とのふれあいの場、防災機能などの多様な機能を有しており、保全や活用を図ります。

■枚方市立地適正化計画における長尾駅周辺の都市づくりの方向性

　本市の東部エリアなど広域の中心となる拠点として、商業を集積させていくとともに、既に立地している都市機能の増進を図ります。
　また、未整備の都市計画道路、駅前広場などの都市基盤の計画的な整備を図るとともに、良好な居住環境づくりを進め、都市居住を誘導していきます。
　そのため、病院、診療所、食料品が購買できる商業施設などの誘導施設を設定しています。

≪長尾駅周辺地区都市機能誘導区域≫

※長尾駅周辺地区
長尾駅
土地利用方針
都市機能誘導区域
居住誘導区域
施設
商業施設
病院
診療所
保育所
幼稚園
図書館
文化施設
用途地域
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
近隣商業地域
準工業地域
工業専用地域
公共交通
JR学研都市線
主要なバス路線・バス停
公共交通の徒歩圏域
長尾駅　R=800m
その他の鉄道駅　R=800m
バス停はR=300mとして取り扱う
その他
行政界

※本図の赤枠内の「**長尾駅周辺地区**」とは、枚方市立地適正化計画(R4.3)に基づき設定された都市機能誘導区域を示すもので、長尾駅周辺地区まちづくり構想対象区域(約95ha)とは異なります。

枚方市立地適正化計画（R4.3 改定）より抜粋

（1）都市機能施設の立地などの状況整理

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能（基礎的な生活サービスの都市機能）					都市の魅力や活力を高める都市機能		
		医療		商業	子ども・子育て支援		商業	教育・文化施設	
		病院	診療所	商業施設※1	保育所（園）	幼稚園等※2	商業施設※3	図書館	文化施設
広域拠点	長尾駅周辺地区	○	○	△	○	△	×	○	○

○：都市機能誘導区域内に施設機能がある状況
△：都市機能誘導区域内に施設機能はないが、区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされているなどの状況
×：都市機能誘導区域内に施設機能がない状況
※1：食料品が購買できる延べ床面積1,500㎡を超える店舗
※2：学校教育法に基づく幼稚園
※3：延べ床面積3,000㎡(食料品が購買できる店舗の部分を除く)を超える店舗

（２）誘導施設の設定

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能（基礎的な生活サービスの都市機能）					都市の魅力や活力を高める都市機能		
		医療		商業	子ども・子育て支援		商業	教育・文化施設	
		病院	診療所	商業施設※1	保育所（園）	幼稚園等※2	商業施設※3	図書館	文化施設
広域拠点	長尾駅周辺地区	◆	◆	●	◆	△		◆	◆

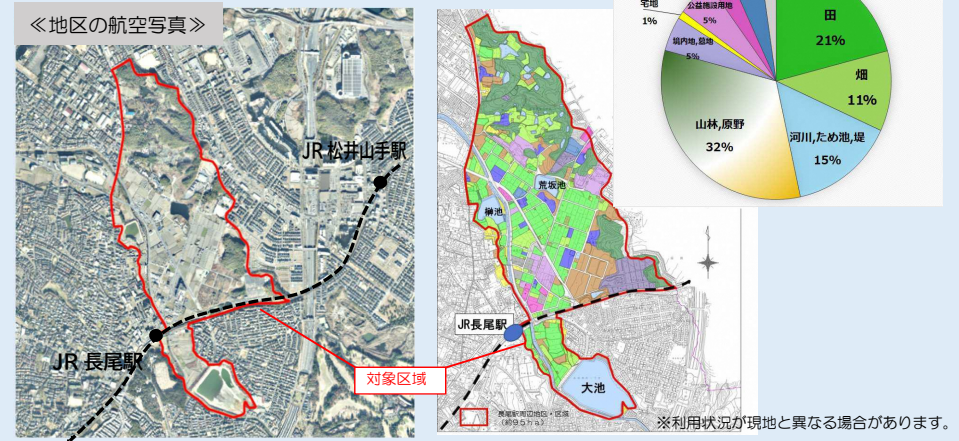
◆：都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
●：都市機能誘導区域内に新たな施設立地を促進するなど都市機能の増進を図る誘導施設
△：都市機能誘導区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされている状況のため、誘導施設として定めないもの
※1：食料品が購買できる延べ床面積1,500㎡を超える店舗
※2：学校教育法に基づく幼稚園
※3：延べ床面積3,000㎡(食料品が購買できる店舗の部分を除く)を超える店舗

■長尾駅周辺地区の現状と課題

●現状

- 地区の約 80%は田、畑、山林などの自然的利用。
- 地区の約 15%は公益施設、商業施設、宅地、事務所、作業所、駐車場などの都市的利用。
- 地区の約５%は墓苑地、境内地。
- 幹線道路沿道で開発が進行しています。
- 農業後継者不足等のため、耕作放棄地が散見されます。
- 対象区域周辺では、市街地が形成されています。

≪地区の航空写真≫

※利用状況が現地と異なる場合があります。

●課題

- このまま放置すると、幹線道路沿道での開発等による<u>無秩序な市街地の拡大化が懸念されます</u>。
- 長尾地区の自然環境や、農業環境との共生を考慮した<u>計画的なまちづくりの検討が必要</u>と考えられます。

■公民連携による計画的なまちづくりの実現に向けて

- 民間企業のノウハウ・活力を活かし、地権者をはじめ、地域住民など多様な主体とともに地域の課題を共有しながら、めざすべき将来像の具体化に向けた検討を行います。

■長尾駅周辺地区まちづくり構想策定にあたっての取組み

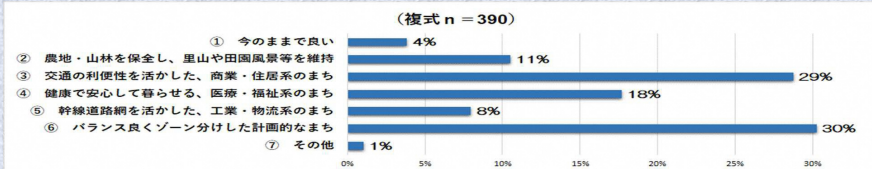
- 地権者の意向をまちづくりに反映するため、「アンケート調査」による地権者への意向確認
- まちづくりを進める場合において民間企業の事業参画の可能性を探るため、「企業へのヒアリング調査」を実施
- 広く意見を聞くため、一般の方に長尾駅周辺のまちの将来像について「スマホアンケート」を実施

■アンケート調査による地権者の意向と自由意見

長尾駅周辺地区では、令和３年 10 月に区域内の土地所有者を対象に「まちづくりに関するアンケート調査」を実施しました。

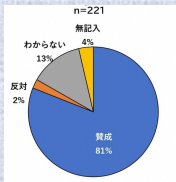
★アンケート回収率・・・72%　（221 件(回収)/306 件※(発送)　※宛先不明者を除く）

◆アンケート調査結果からみられるまちづくりに対する意向

Q 10 年、20 年後のまちは、どのような“まち”になれば良いと思いますか。

▶用途の混在を避けたバランスのよいゾーニング･･･30%

▶工業・物流系(8%)より商業、住居、医療、福祉系用途(46%)を指向

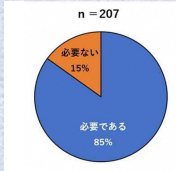
▶現在の農地・山林を保全し、今の自然環境を維持したまち･･･11%

Q 計画的にまちづくりを進めることについて、どう思いますか。

▶賛　成･･･81%

▶反　対･･･ 2%

▶わからない･･･13%

▶無記入･･･ 4%

Q 無秩序な開発抑制のため、土地利用等の制限は必要と考えますか。

▶回答数の内、約 85%が無秩序な開発抑制のための土地利用等の制限は必要と回答

◆主な自由意見

○まちづくり推進に類する意見

- 土地区画整理事業を強く望む
- 枚方市が入った大型開発を希望
- 早期に事業化を進めて欲しい、乱開発が心配
- 営農が困難、有効利用を計ることを考えるべき
- 農地ゾーンを設けて整備して欲しい
- 住・商・工・福祉・教育・医療・スポーツなど調和した土地利用開発を望む
- 一括で開発してほしい

○現状維持･反対

- 緑のある地区が残ることも市の財産
- 大規模に一気に開発されると取り返しがつかない
- 開発する区域から除外してほしい

○その他

- 調和のとれたまちを期待
- 早く方向性をだしてほしい
- 道路拡幅整備により渋滞解消と、歩道整備などの安全対策を望む
- 長尾駅周辺の混雑解消を望む
- 農地整備が出来れば耕作を希望

■企業ヒアリング

令和３年 10 月にデベロッパー3 社、物流企業２社、ゼネコン３社を対象に「長尾駅周辺のまちづくり」の事業参画の可能性について企業ヒアリングを行いました。

◆主な内容

1. ヒアリング各社（８社）が共通して、北部地区は新名神ＪＣＴ・ＩＣに近いことから産業集積ゾーンとしての物流施設、工場用地に適していると回答
2. 長尾駅周辺に関しては、各社とも住宅施設に適していると回答する一方で大規模な商業施設はコロナの影響で見通しがつかないと回答
3. ゼネコン３社は、業務代行者としての参画に関心ありと回答
4. 事業実施時期については、５年から 10 年先となることも視野に入れ、10 年先となると分からないと答えたゼネコンが１社いたが、全般的にまちづくりには前向きな回答
5. 土地区画整理事業の事業規模は、20ha～30ha が適正と回答
6. 物流施設の事業規模は、5ha～6.5ha が適正と回答
7. 産業集積ゾーンの誘致施設としては、物流施設以外は製造工場、研究施設、データセンター等と回答

▶以上の点から当地区は高速道路のＪＣＴ・ＩＣに近い理由から物流を主体にした産業集積ゾーンの適地であると考えられる。

▶住宅地としてのニーズは確認できたが、大規模商業施設については、店舗規模や形態など今後の企業ニーズを注視する必要があると考えられる。

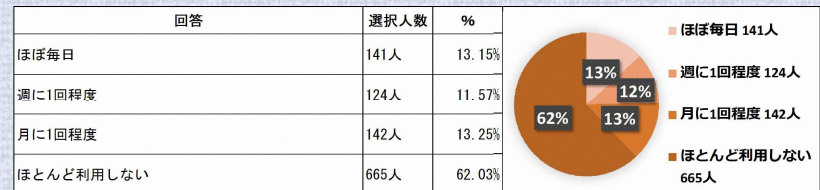
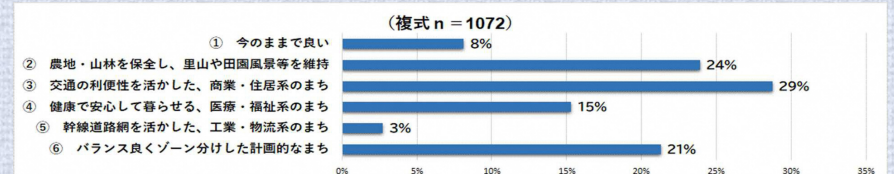
■スマホアンケートによる一般の方の意向

令和３年 11 月にスマートフォンにより一般の方に「長尾駅周辺地区まちづくり構想の策定についてのアンケート」を実施しました。

★枚方市に在住の方・・・1,057 人　枚方市外に在住の方・・・15 人

計 1,072 人の方から回答をいただきました。

Q 長尾駅周辺の利用頻度はどのくらいですか。

回答	選択人数	%
ほぼ毎日	141人	13.15%
週に1回程度	124人	11.57%
月に1回程度	142人	13.25%
ほとんど利用しない	665人	62.03%

Q 10 年、20 年後のまちは、どのような“まち”になれば良いと思いますか。

▶交通の利便性を活かした、商業・住居系のまち(29%)、バランス良く計画的なまち(21%)約半数の方が交通の利便性を活かした計画的なまちを希望されている。

▶土地所有者の方と一般の方の意見の違いとして”農地・山林を保全して田園風景を維持してほしい”という意見が一般の方に多かった。

■長尾駅周辺地区 まちづくり方針と土地利用ゾーニング(案)

◆ まちづくり方針

■広域拠点にふさわしい計画的なまちづくりの実現

長尾駅に近接した立地性を生かし、公民連携を図りながら広域拠点にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、新名神高速道路及び第二京阪道路の整備効果を生かした商業・産業系施設の誘導を図ることで、計画的な土地利用をめざします。

■自然環境に配慮した都市環境の形成

脱炭素社会に向けて、都市的土地利用と自然的土地利用が調和した都市環境の実現をめざすとともに、良好な景観の形成をめざします。

ため池や河川、農地など水や緑の豊かな地域資源を生かした緑化空間の形成を図ります。

■周辺の市街地環境や既存施設に配慮したまちづくり

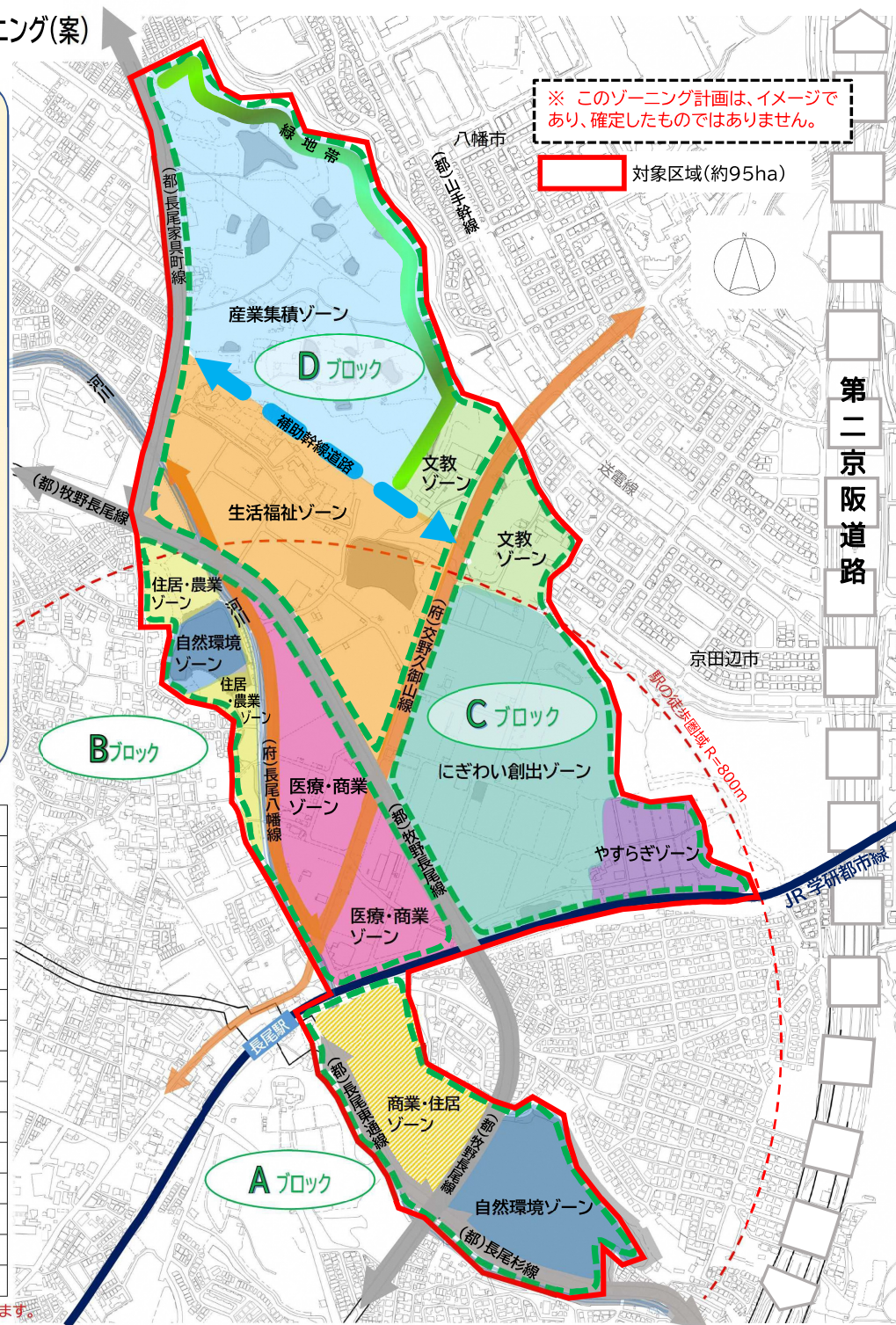
医療施設、福祉・介護・厚生施設、幼稚園、墓苑地、住宅などの既存施設に配慮したまちづくりをめざします。

■安全で快適な交通環境が整うまちづくり

まちづくりにあわせて、交通の円滑化を図るとともに、自転車、歩行者の安全で快適な通行空間の創出をめざします。

凡　例

区分	内容
産業集積ゾーン	流通施設、工業系施設、商業・事業所 等
生活福祉ゾーン	商業、福祉、サービス施設 等
医療・商業ゾーン	医療、介護施設、商業、サービス施設 等
住居・農業ゾーン	住宅、農業 等
にぎわい創出ゾーン	地域のにぎわい創出を図る施設
商業・住居ゾーン	商業、住宅、サービス施設 等
文教ゾーン	幼稚園、サービス施設、講堂 等
やすらぎゾーン	墓苑地
(緑色帯)	緑地帯
自然環境ゾーン	河川・ため池
(緑破線)	ブロック割区域線
(灰色矢印)	都市計画道路
(橙色矢印)	府道
(青破線矢印)	補助幹線道路
(紺線)	JR学研都市線
(赤破線)	駅の徒歩圏域（R=800m）

※ 凡例は参考であり、既存施設や農地などに配慮した土地利用をめざします。

※ このゾーニング計画は、イメージであり、確定したものではありません。

対象区域(約95ha)

◆ 土地利用ゾーニング(案)

1. 地域のブロック分け

〇地域全体（約 95ha）を JR 学研都市線、幹線道路（牧野長尾線、交野久御山線）によって区分される４つのブロックを設定します。

（今後の事業区域を示すものではありません）

- A ブロック（約 14ha）…長尾宮前二丁目、長尾東町一丁目
- B ブロック（約 16ha）…長尾元町六丁目、長尾荒阪一丁目(牧野長尾線から西)、長尾播磨谷一丁目(牧野長尾線から西)
- C ブロック（約 25ha）…長尾播磨谷一丁目(牧野長尾線から東)
- D ブロック（約 40ha）…長尾荒阪一丁目(牧野長尾線から東)、同二丁目(全部)、長尾元町六丁目（一部）

2. 土地利用計画の主な道路体系

《幹線道路、補助幹線道路》

〇幹線道路

都市計画道路 牧野長尾線
- 長尾駅周辺地区の骨格路線

都市計画道路 長尾家具町線
- 枚方市都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置付けられた路線

府道 交野久御山線
- 地区の中心に位置する骨格路線
- まちづくりにあわせた道路拡幅を検討

〇補助幹線道路

幹線道路を補完する道路

3. ゾーニング計画

A ブロック…商業・住居ゾーン、自然環境ゾーン
- 駅近接の利便性を生かしたゾーニング

B ブロック…医療・商業ゾーン、住居・農業ゾーン、自然環境ゾーン
- 駅近接の利便性及び医療·福祉施設、店舗等に配慮したゾーニング
- 河川左岸側は、既存住宅と自然環境を保全

C ブロック…文教ゾーン、にぎわい創出ゾーン、やすらぎゾーン
- 既存の墓苑地や文教施設、農地等に配慮し、地域のにぎわい創出をめざしたゾーニング

D ブロック…産業集積ゾーン、生活福祉ゾーン 文教ゾーン
- 新名神高速道路のアクセス道路となる(都)長尾家具町線を活用したゾーニング
- 既存の福祉施設等に配慮したゾーニング

長尾駅周辺地区まちづくり構想（案）の説明会の概要①

〇説明会日時：①令和４年４月２２日（金）午後７時～
②令和４年４月２４日（日）午前１０時～
③令和４年４月２４日（日）午後２時～　　※全日程１時間程度

〇説明会会場：菅原生涯学習市民センター　２階ホール

〇出席者数：計１４４名（①３９名　②７０名　③３５名）

〇主な質疑応答：

[Q1]土地区画整理事業を進める場合の事業主体は？枚方市が進めてくれるのか？
[A1]地権者で組織される土地区画整理組合と考える。枚方市はまちづくり活動に支援する。

[Q2]事業を進める場合、市街化調整区域から市街化区域になるのか？
[A2]市街化区域への編入は大阪府の手続きとなるため、大阪府との調整が必要と考えるが、市街化区域編入の可能性のある地区と考える。

[Q3]地区の面積約95haと広大であるが、全地区一気に事業を進めることができるのか？
[A3]地区内において、区域を分けて事業を進めることも考えられる。

[Q4]事業がうまくいかなかった場合、枚方市は責任を取るのか？
[A4]本事業は、地権者において進めていくものと考えており、枚方市で責任を取ることはできないと考える。

長尾駅周辺地区まちづくり構想（案）の説明会の概要②

〇主な質疑応答（続き）：

[Q5]事業を実施する場合、（府）交野久御山線の取り扱いはどのように考えているのか？
道路整備が必要と考えるが、行政が整備してくれるのか？

[A5]（府）交野久御山線は、事業実施にあわせて道路拡幅が必要と考えている。
本路線については府道であることから、道路整備について大阪府と調整を図りながら、
補助金獲得の可能性について検討を進めたいと考える。

[Q6]なぜこの時期に「まちづくり構想」を策定するのか。

[A6]令和2年6月に、「枚方市長尾地域まちづくり推進協議会」が設立され、長尾駅周辺地
区におけるまちづくりへの機運が高まっていることから、良好なまちづくりの検討を
行うことを目的に、現在、「まちづくり構想」策定 に向けて取り組みを進めている。

[Q7]農地について、市街化区域に編入された場合、固定資産税は上がるのか？

[A7]生産緑地に指定することにより、税制優遇措置を受けることができる。

[意見]市街化調整区域だけでなく、地区周辺の既成市街地のまちづくりについても検討して
もらいたい。

意見聴取を行った関係団体

〇校区コミュニティ協議会（菅原校区、長尾校区、菅原東校区）
〇北大阪商工会議所
〇農業委員会
〇JR西日本
〇京阪ホールディングス㈱
〇大阪府
〇近隣市（京田辺市、八幡市）

・地権者主体で進めるまちづくりについて理解。
・（府）交野久御山線の道路拡幅については、まちづくりの進捗にあわせて大阪府と協議。